

Département de Côte d'Or

Commune de

ASNIERES-LES-DIJON

PLAN LOCAL D'URBANISME

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR

Déposé le :

- 6 JUIN 2002



2. REGLEMENT



REVISIONS, MODIFICATIONS & MISES A JOUR :

Modification n°1:	28.01.1983
Modification DUP le :	12.04.1985
Modification DUP le :	21.10.1991
Révision générale n°1:	06.02.1996
Modification n°2 :	22.04.1997
Révision générale n°2:	27.02.2001
Modification n°3 :	28.05.2002

Approuvé le : 18.10.1979

INITIATIVE Aménagement et Développement



4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
iadvesoul@aol.com

Direction Départementale de l'Équipement



57, rue de Mulhouse - 21000 DIJON
Tél : 03.80.29.44.44

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	1
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 - ZONE UA	7
CHAPITRE 2 - ZONE UC	14
CHAPITRE 3 - ZONE UD	19
- TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	26
CHAPITRE 1 - ZONE NA	27
CHAPITRE 2 - ZONE 1NA	31
CHAPITRE 3 - ZONE 1NAB	38
CHAPITRE 4 - ZONE 1NAE	45
CHAPITRE 5 - ZONE NC	51
CHAPITRE 6 - ZONE ND	57
ANNEXES	61

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones naturelles (N).
- TITRE IV - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez des opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-16 du Code de l'Urbanisme relatifs au plan d'occupation des sols (P.O.S).

Il s'applique aux occupations et utilisations du sol suivantes qui sont soumises à autorisation ou déclaration :

- les constructions,
- les lotissements,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains de camping et de caravaning,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les installations et travaux divers
- les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, et les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les affouillements et les exhaussements du sol,
- les carrières,
- les clôtures,
- les travaux de démolition,
- les coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé,
- les défrichements, étant précisé que les demandes de défrichement concernant les espaces boisés classés sont irrecevables.

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ASNIERES-LES-DIJON.

Article 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R.111-2 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme" à l'exception des articles d'ordre public : R.111.2, R.111.3, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21.

2. S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui font l'objet de l'annexe du présent dossier.

3. Les dispositions du plan d'occupation des sols peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le plan d'occupation des sols est rendu public ou approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent se présenter :

- si les dispositions du P.O.S. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.O.S. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du plan d'occupation des sols, la procédure étant prévue à l'article L. 315-4 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L.315-2-1, lorsqu'un P.O.S. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (voir en annexe pour la définition de la majorité des co-lotis).

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles. Les plans comportent aussi :

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver ou à créer,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

1. LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II, couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés ou qui le seront à court terme. Ce sont les zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elles comprennent :

- la zone UA : zone d'habitat et d'activités à caractère ancien,
- la zone UC : affectée à l'habitat collectif peu dense et à l'habitat individuel ; la construction est en principe achevée sur cette zone,
- la zone UD : zone à faible densité, où prédominent les maisons individuelles.

2. LES ZONES NATURELLES équipées ou non, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III, comprennent :

- la zone NA : zone où l'urbanisation est prévue à terme, à l'occasion soit d'une modification, d'une révision du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté,
- la zone 1NA : zone susceptible d'accueillir des constructions dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement,
- la zone 1NAB : zone à caractère mixte pouvant accueillir des constructions dans le respect du plan masse, en référence aux articles R.123-18 et R.123-21,
- la zone 1NAE : zone susceptible d'accueillir des activités économiques dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement cohérent,

- la zone NC : zone à protéger en raison de la valeur agricole du sol où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation et à la gestion de cette richesse,

- la zone ND : zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risques ou de nuisances,

3. LES ESPACES BOISÉS CLASSES A CONSERVER OU A CRÉER

Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

4. LES EMPLACEMENTS RÉSERVES

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- et aux espaces verts publics.

Repérés sur le plan, ils font l'objet de l'annexe 4.4. qui précise pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 des règlements de zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes font l'objet d'une décision motivée.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone, à caractère ancien, peut accueillir des constructions à destination d'habitation et leurs annexes ainsi que celles abritant des services et activités divers compatibles avec un quartier d'habitation.

En secteur UA, les démolitions sont soumises à autorisation préalable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.,
- 1.2. - les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.4. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2- Sont notamment autorisés :

- 2.1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'équipement collectif,
 - hôtelier.
- 2.2. Les lotissements à destination d'habitation.
- 2.3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

3 - Sont autorisés sous conditions :

Si elles ne constituent pas des installations classées et si elles n'engendrent pas de nuisances :

- 3.1. Les constructions à destination d'activités artisanales ou de services compatibles avec un quartier d'habitation.
- 3.2. Les constructions à destination agricole compatibles avec un quartier d'habitation.
- 3.3. Les entrepôts commerciaux.
- 3.4. Les constructions à destination de commerce.

Les annexes qui doivent être obligatoirement accolées au bâtiment si la superficie de la parcelle est inférieure à 700 m².

Article UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration,
- les lotissements à destination d'activités,
- les constructions à destination industrielle,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements, sauf ceux strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - ACCÈS ET VOIRIE

1 - Accès :

1. Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2. Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier, dans les opérations d'ensemble.

Article UA5 - CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

Néant.

Article UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions pourront être implantées :

- soit à l'alignement, notamment lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments ainsi implantés,
- soit avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'intérêt général.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment, sur la limite séparative, n'excède pas 3,20mètres et si leur surface n'excède pas 15 m2.

Par ailleurs, les ouvrages d'intérêt général peuvent être édifiés en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UA9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article UA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres sauf dans le cas de constructions existantes.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

Article UA11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

. L'aspect des constructions à usage d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

. Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte au caractère de l'environnement, en raison de leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés.

2 - Toitures :

. Formes de toitures :

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à destination d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures :

- Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinté terre cuite vieillie nuancée,
- . les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- . les tuiles mécaniques rouges,
- . les bardeaux d'asphalte,

- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

- Les toitures des bâtiments à destination d'activités économiques ou à usage agricole seront de teinte brun rouge ou s'harmonisant avec les bâtiments existants.

3 - Matériaux et couleurs :

. Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, en raison de leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

4 - Clôtures :

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Afin de conserver le caractère du village, les clôtures existantes seront reconstruites au moins à la même hauteur que celles préexistantes.

En cas de construction neuve, la hauteur minimale de la clôture sera de 1,60 mètres.

Article UA12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 places par logement de type pavillonnaire et 1 place par logement de bâtiment de type collectif.
- pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les commerces de plus de 150 m² de surfacé de plancher hors oeuvre nette : 1 place par tranché de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhiculé est de 25 m², y compris les accès.

Font exception à ces règles, les stationnements pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Article UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces boisés classés :

Néant.

2 - Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.

- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
- Les aires de stationnement devront être plantées.
- Dans chaque opération d'aménagement de plus de cinq habitations, doit être réalisée une étude des espaces à planter.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

Article UA15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UC est affectée à l'habitat collectif peu dense et à l'habitat individuel. Elle peut accueillir, outre les bâtiments ayant cette destination et leurs annexes, les constructions abritant les activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

La construction sur cette zone est achevée, et seuls pourront y être admis des équipements de complément.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UC1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2 - Sont admises sans conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre,
- 2.2. Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 2.3. Les aires de stationnement ouvertes au public.

Article UC2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC3 - ACCÈS ET VOIRIE

Néant.

Article UC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier, dans les opérations d'ensemble.

Article UC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction ou de l'installation et le point le plus proche de la limite de zone ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points ($d > H$) et doit être au moins égale à 6 mètres.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit toujours être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UC9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article UC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir du niveau du sol naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur de toute construction ne devra pas dépasser 12 mètres.

Article UC11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

. L'aspect des constructions à destination d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, en raison de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures :

. Formes de toitures :

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à destination d'habitation. Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures :

- Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinté terre cuite vieillie nuancée,
- . les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- . les tuiles mécaniques rouges,
- . les bardeaux d'asphalte,

- Sont interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

- Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques ou à destination agricole seront de teinte brun rouge ou s'harmonisant avec les bâtiments existants.

3 - Matériaux et couleurs :

. Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, en raison de leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

. Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures :

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué.

Article UC12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

La possibilité de construire est subordonnée à la réalisation, hors des voies publiques, de surfaces de stationnement pour véhicules, correspondant aux besoins des nouvelles constructions.

Article UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

Article UC15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

CARACTÈRE DE LA ZONE

Principalement, affectée à l'habitation, cette zone dite pavillonnaire de faible densité, peut accueillir des maisons individuelles isolées, ainsi que des activités et services divers compatibles avec l'habitation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2- Sont notamment autorisés :

- 2.1. Les constructions à destination :
 - d'habitation et leurs annexes,
 - d'équipement collectif.
- 2.2. Les lotissements à usage d'habitation.
- 2.3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre.

3- Sont autorisés sous conditions :

Sous réserve qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation, qu'elles n'engendrent pas de nuisances et ne constituent pas des installations classées :

- 3.1. Les constructions à destination de commerce.
- 3.2. Les constructions à destination d'activités artisanales ou de services.
- 3.3. Les entrepôts commerciaux.

Les annexes situées sur des parcelles inférieures à 700 m² sont autorisées seulement si elles sont accolées au bâtiment principal.

Article UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les lotissements à destination d'activités,
- les constructions agricoles et horticoles,
- les constructions à destination industrielle,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les carrières,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement nécessaires aux constructions et installations autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils seront aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - VOIRIE

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'aire permettant de faire demi-tour devra pouvoir contenir un cercle de 9 mètres de diamètre.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article UD4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être imposée, en particulier, dans les opérations d'ensemble.

Article UD5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'un lotissement, la surface moyenne des lots affectés à la construction sera supérieure à 700 m² et chaque lot devra avoir une superficie minimale au moins égale à 600 m². Cette surface minimale pourra être ramenée à 500 m² dans le cas de maison jumelée.

Aucune prescription n'est imposée :

- lorsque le projet vise l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants,
- pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise.
- *pour les constructions hors opération d'ensemble.*

Article UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec des bâtiments existants qui ne seraient pas implantés selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- dans le cas d'opérations d'ensemble,
- pour l'implantation d'ouvrages publics.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

92 (soit en limite séparative,

- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

92 Toutefois, les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment, sur la limite séparative, n'excède pas 3,20 mètres et si leur superficie n'excède pas 15 m².

Par ailleurs, les ouvrages d'intérêt général peuvent être édifiés en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article UD9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article UD10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.
Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

Article UD11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

. Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

. L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel;

. Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte en raison de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures :

. Formes de toitures :

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à destination d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinte terre cuite vieillie nuancée,
- . les tuiles mécaniques vieillies ou nuancées,
- . les tuiles mécaniques rouges,
- . les bardeaux d'asphalte.

Sont interdites les toitures apparentés en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les toitures des bâtiments à destination d'activités économiques ou à destination agricole seront de teinté brun rouge ou s'harmonisant avec les bâtiments existants.

3 - Matériaux et couleurs :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de part leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures :

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué non recouvert d'un enduit.

Article UD12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation : 2 placés par logement de type pavillonnaire et 1 place par logement de bâtiment de type collectif.
- pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les restaurants : 1 place par 10 m² de salle.
- pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette : 1 place par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Font exception à ces règles, les stationnements pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Article UD13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces boisés classés :

Néant.

2 - Obligation de planter :

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces non bâtis doivent être plantés.
- Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.
- Les aires de stationnement devront être plantées.
- Dans chaque opération d'aménagement de plus de cinq habitations, sera réalisée une étude des espaces à planter.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

Article UD15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée dans le futur, lorsque l'évolution des besoins le nécessitera et lorsque les moyens de la commune permettront de faire face aux implications de cette urbanisation.

Elle comporte :

- Le secteur NAE destiné à recevoir des activités économiques et de loisirs.

Le problème de l'évacuation des eaux pluviales de ce secteur en direction du Suzon devra faire l'objet, au moment de l'ouverture à l'urbanisation, d'une attention toute particulière en vue de prescrire les mesures spécifiques adaptées qui s'avéreront nécessaires pour ne pas aggraver notamment la situation dans ce bassin versant.

Les caractéristiques du carrefour d'accès à ce secteur devront être déterminées en accord avec le gestionnaire de la route nationale.

La qualité paysagère dans ce secteur, situé à l'entrée de l'agglomération dijonnaise, devra également faire l'objet d'études en vue de prendre toutes les mesures nécessaires à sa préservation lors de l'ouverture à l'urbanisation.

- Une zone d'exposition au bruit des transports terrestres le long de la RN 74, voie bruyante de type II en référence à l'Arrêté Préfectoral du 10 janvier 2000.

- Le secteur NAR destiné à recevoir de l'habitation individuel. Ce secteur est soumis à des conditions du sol particulières (sous-sol karstique) et une étude géotechnique préalable est recommandée.

- Le secteur NAg destiné à recevoir de l'habitation individuel. Ce secteur est soumis à des conditions du sol particulières (grottes) et une étude géotechnique préalable est demandée. Ce secteur est également concerné par l'espace grisé indiqué au plan de zonage 3.2, site archéologique de l'ancienne carrière du Bois des Grottes où les terrains susceptibles de contenir des vestiges archéologiques sont soumis aux dispositions de l'article 1er du Décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme.

Ce secteur est en outre grevé par l'arrêté préfectoral du 31 juillet 2001, lié au fuseau pris en compte pour l'étude du TGV Rhin-Rhône. Une modification, une révision du PLU ou la création d'une ZAC est nécessaire pour ouvrir cette zone à l'urbanisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les équipements collectifs publics compatibles avec la vocation future de la zone, avec une étude géotechnique préalable pour le secteur NAr *et* NAg.

2.2. Les affouillements.

2.3. Les exhaussements avec une pente de 10% et murs de soutènement.

Article NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NA1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NA3 - ACCÈS ET VOIRIE

Le seul accès autorisé au secteur NAg depuis la RN 74 est situé au P.R. 55,400. Les caractéristiques du carrefour d'accès devront être déterminée en accord avec le gestionnaire de la route nationale.

Article NA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eaux usées :

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2- Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé par exemple) seront exigés au propriétaire ou pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel.

Article NA5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter la marge de recul de 75 mètres le long de la RN 74.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
 - dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
 - dans le cas d'opération d'ensemble.
- (Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment, sur la limite séparative, n'excède pas 3,20 m.

Par ailleurs, les ouvrages d'intérêt général peuvent être édifiée en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article NA9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article NA11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Néant.

Article NA12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant.

Article NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

Article NA15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1NA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à être urbanisée à court terme. Elle est ainsi susceptible d'accueillir des constructions à usage principal d'habitat dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble.

Elle peut accueillir également des activités compatibles avec l'habitation.

Elle comporte :

- le secteur 1NAa soumis à des dispositions particulières,
- le secteur 1NAr où une étude géotechnique est fortement recommandée en raison de la nature du sol de ce secteur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1NA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1. Les constructions à usage d'habitations et leurs annexes seulement si :
 - elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble concernant la construction d'un minimum de 5 logements, répondant aux critères définis par l'article 1NA5 et intéressant soit un îlot entier, soit un reste d'îlot (par reste d'îlot on entend la totalité des terrains contigus d'un même secteur restant à urbaniser dont la superficie d'ensemble ne permet pas la réalisation d'une opération d'au moins 5 logements).
 - Ce plan d'aménagement d'ensemble doit préserver les possibilités d'urbanisation du reste du secteur.
- 2.2. Si elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis par l'alinéa 2.1. :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les constructions à usage hôtelier si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation,
 - les constructions à usage d'activités économiques : commerces, artisanat, bureaux et services, seulement si elles sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

2.3. Les lotissements, seulement s'ils sont à usage d'habitation et s'ils s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble répondant aux critères définis à l'alinéa 2.1.

2.4. L'extension mesurée des constructions existantes.

2.5. Les annexes situées sur des parcelles inférieures à 700 m², seulement si elles sont accolées au bâtiment principal.

Article 1NA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les lotissements à usage d'activités économiques : commercer, artisanat, bureaux et services,
- les constructions agricoles,
- les constructions à usage industriel,
- les installations classées soumises à autorisation ou déclaration,
- les caravanes isolées,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les parcs d'attraction ouverts au public,
- les dépôts de véhicules désaffectés,
- les carrières,
- les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs,
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1NA3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

1 - Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les accès aux secteurs 1NAa et 1NAr se feront par exemple au niveau des flèches figurées sur le document graphique.

II - VOIRIE

1 - Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

2 - Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

3 - Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4 - Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

Article 1NA4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé par exemple) seront exigés au propriétaire ou pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

Article 1NA5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 600 m². Dans le cas de maisons jumelées, cette superficie minimale est ramenée à 500 m².

Dans le cas d'un lotissement, la surface moyenne des lots affectés à la construction sera supérieure à 700 m².

En secteur 1NAr, la surface minimale des lots est de 800 m².

Aucune prescription n'est imposée :

- lorsque le projet vise l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants,
- pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise.

Article 1NA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui ne serait pas implanté selon les règles précédentes,
- dans le cas d'un retour d'une construction implantée en partie à l'alignement,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Dans le secteur 1NAa, les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 6 mètres.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article 1NA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois, les constructions annexes pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment, sur la limite séparative, n'excède pas 3,20 m et si leur superficie n'excède pas 15 m².

Par ailleurs, les ouvrages d'intérêt général peuvent être édifiée en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article 1NA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1NA9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article 1NA10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel jusqu'au faîtage.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres.

La hauteur des constructions doit respecter la hauteur moyenne des bâtiments de la rue.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

Article 1NA11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

. Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

. L'aspect des constructions à destination d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

. Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, en raison de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures :
. Formes de toitures :

S'il existe une pente, elle doit être au moins égale à 34° pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux.

. Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinte terre vieillie nuancée,
- . les tuiles métalliques vieilles ou nuancées,
- . les tuiles mécaniques rouges,
- . les bardeaux d'asphalte.

Sont interdites, les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les toitures des bâtiments à usage d'activités économiques seront de teinte brun rouge, ou s'harmonisant avec les bâtiments existants.

3 - Matériaux et couleurs :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.
- Les façades doivent être cependant peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de part leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

4 - Clôtures :

Comme pour la construction des bâtiments, les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué, sauf s'ils sont recouverts d'un enduit de même nature que l'habitation principale.

Article 1NA12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à destination d'habitation :
2 places par logement de type pavillonnaire et 1 place par logement de bâtiment de type collectif.
- pour les constructions à usage de bureau :
1 place par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les hôtels et les restaurants :
1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :
1 place par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Font exception à ces règles, les stationnements pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

Article 1NA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Les espaces boisés classés :

Néant.

2 - Obligation de planter :

2.1. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.2. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

2.3. Dans les lotissements, les espaces communs seront plantés et aménagés en aires de jeux.

2.4. Les aires de stationnement devront être plantées.

2.5. Dans chaque opération d'aménagement, sera réalisée une étude des espaces à planter.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1NA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

Article 1NA15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1NAB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, en grande partie boisée, et contenant quelques habitations, présente un caractère mixte. Elle est ainsi susceptible d'accueillir des constructions à destination principale d'habitation ainsi que des activités commerciales ou de services liées au tourisme compatible avec un quartier d'habitation tel que : hôtel, résidence pour personnes âgées, siège social d'entreprise...

Cette zone peut également recevoir des constructions et équipements nécessaires au bon fonctionnement des espaces communs. Ces équipements pourront être implantés dans les espaces verts collectifs à condition de ne pas entraîner de déboisement.

Cette zone fait référence à un plan de masse (plan graphique n°3.3) conformément aux articles R.123-18 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme.

Elle comporte :

- **le secteur 1NABg** où il existe des grottes (anciennes carrières) présentant des risques : le service compétent pour évaluer ceux-ci est la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement. Une étude géotechnique est vivement recommandée, ainsi que l'avis de l'hydrogéologue agréé concernant toute opération d'urbanisation.
- un espace grisé indiqué au document graphique du plan de zonage 3.2., site archéologique de l'ancienne carrière du Bois des Grottes dont les terrains, susceptibles de contenir des vestiges archéologiques, sont soumis aux dispositions de l'article 1er du Décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans certaines procédures d'urbanisme,
- des îlots A, B, C, D, E, reportés sur le plan de masse. L'îlot E étant réservé aux activités économiques.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1NAB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2. Sont admises sans condition particulière les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements à destination d'habitation.
- Les constructions et équipements nécessaires au bon fonctionnement des espaces communs ou nécessaires à l'exploitation ou l'utilisation de la grande grotte.

3. Sont admis sous conditions :

- Les activités commerciales ou de services liées au tourisme et compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation tel que : hôtel, résidence pour personnes âgées, siège social d'entreprise,....
- Les exhaussements et affouillements du sol, seulement si ils sont techniquement nécessaires à la réalisation des constructions ou installations.
- Les reconstructions à l'identique après sinistre et si la reconstruction intervient dans un délai de 5 ans.

Article 1NAB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article 1NAB1 et notamment les constructions à destination d'habitation dans l'ilot E.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1NAB3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3 - Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme et aménagés de façon à ne pas nuire ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

4 - Les sorties particulières de voitures doivent disposer d'une plate-forme d'attente, garage éventuel compris, de moins de 10% de pente sur une longueur minimum de 4 m comptée à partir de l'alignement ou de la limite avec la voie privée en tenant lieu.

5 - Les accès de principe à la zone sont reportés sur le plan de masse.

II - VOIRIE

1 - Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme.

2 - Dans les opérations d'ensemble et les lotissements, le choix du tracé des dessertes automobiles devra préserver autant que possible la végétation existante, en éviter la création de chaussée rectiligne. Les voies principales devront suivre le schéma de principe inscrit au plan de masse.

3 - Les impasses comporteront, à leur extrémité, une aire permettant aux véhicules de faire demi-tour.

4 - Des liaisons piétonnes entre les différents espaces privatifs seront prévues sans action de défrichage d'arbres dont le tronc possède un diamètre supérieur à 10 cm.

5 - Les aménagements de voiries seront sans trottoir ni bordure. Ils devront être prévus tout en prenant en compte le traitement des eaux de surfaces issues de ces voiries.

Article 1NAB4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'assainissement autonome est interdit.

2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé par exemple) seront exigés au propriétaire ou pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ce dispositif doit être de type infiltration diffuse et situé le long des voiries et en aucun cas à l'aplomb d'une zone pouvant receler d'anciennes carrières.

Les eaux de voiries seront recueillies et traitées.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

Les lignes de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements seront obligatoirement réalisées en souterrain.

Article 1NAB5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter au plan de masse.

Pour être constructible, tout terrain devra présenter les caractéristiques ci-après :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 500 m² de superficie minimale dans les îlots A, C et D. Pour l'îlot B, la moyenne des superficies des lots ne devra pas être inférieure à 2 500 m² avec une superficie minimale de 2 000 m².

- pour les activités et services : 1 ha.

Article 1NAB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au plan de masse pour les voies principales.

Le recul sera d'au moins 6 m par rapport aux emprises des voies secondaires.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article 1NAB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur des emprises délimitées au document graphique (plan de masse).

Dans ces emprises délimitées, les constructions devront observer une marge d'isolement de 6 m par rapport aux limites séparatives. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation pourront être autorisées en limite séparative si leur hauteur mesurée en tout point du bâtiment, sur la limite séparative, n'excède pas 3,20 m, et si elles n'entraînent pas de déboisement.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages d'intérêt général,
- aux annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol, à condition qu'elles n'entraînent pas de déboisement et qu'elles ne se situent pas dans la bande périphérique de 25 m de largeur à l'intérieure de la zone.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article 1NAB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance des constructions sera telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1NAB9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article 1NAB10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions est mesurée :

- à partir de tout point du terrain naturel jusqu'au faîtage. Elle est limitée à 9 m,
- et à partir de tout point du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, elle est limitée à 5,50 m.

* Pour les toitures terrasses, la hauteur maximum est de 6,50 m à partir de tout point du terrain naturel jusqu'à l'acrotère.

Les ouvrages techniques et autres superstructures sont exclues de ces règles. Ces éléments ne doivent cependant pas dépasser en hauteur la cime des arbres (soit 12 m).

En présence d'excavation importante (> 1 mètre), la référence au terrain naturel n'entre pas dans les calculs de hauteur. Il en est de même lorsque la pente du terrain naturel est importante (> 20°). Dans ce cas, on se référera au terrain naturel au milieu de la construction pour définir la hauteur maximum côté bas du terrain naturel en prenant une ligne horizontale.

Article 1NAB11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

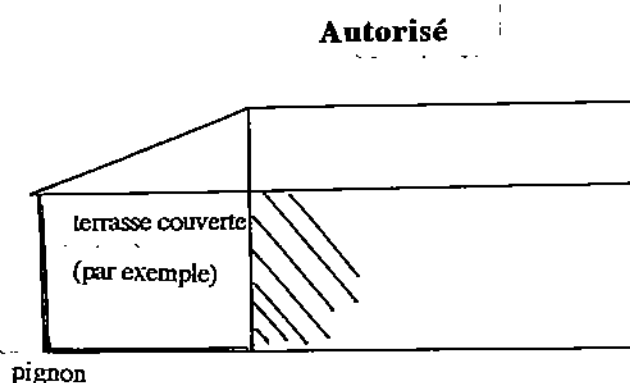
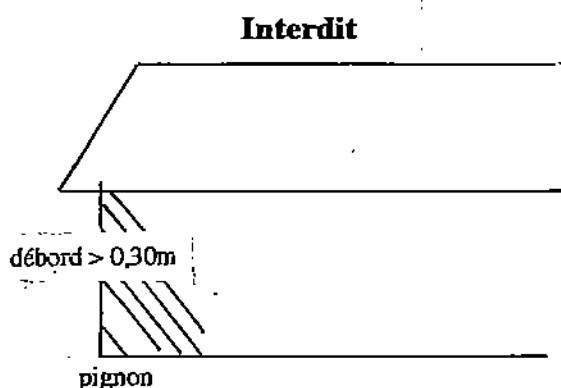
. Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

. Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

2 - Toitures :

. Formes ou orientations de toitures :

- . Les toitures sont à 2 versants minimum (sans croupes) ou en terrasse. Un mélange des deux solutions est autorisé.
- . Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont pas autorisées sauf constructions annexes.
- . La pente des versants sera au maximum de 40 ° sauf pour l'îlot D dans lequel la pente sera au maximum de 35°.
- . Les orientations de faîtages prescrites figurent au plan de masse.
- . Les débords de plus de 30 cm en pignon sont interdits, maison non comprise.



. Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture autorisés sont :

- . les tuiles plates de teinte terre foncée (gris, marron, vert),
- . les bardages métalliques peints dans des tons neutres et foncés,
- . le zinc prépatiné,
- . l'ardoise.

3 - Matériaux et couleurs :

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades. En particulier, lorsque les pignons des constructions, sur les lots situés en bordure de la zone sont orientés vers l'extérieur, ceux-ci seront particulièrement soignés de manière à ne pas créer de contraste de couleur marquant le paysage.

- Le bardage de façades en bois associé à des maçonneries de briques, de pierres, ou de bétons bruts, sont recommandés.

- Les façades peuvent être cependant peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de part leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

- Les couleurs lumineuses sont interdites (blanc,...). Les teintes autorisées font référence aux teintes minérales naturelles se fondant dans une dominante de teintes naturelles végétales.

4 - Clôtures :

- La clôture de la zone 1NAB pourra avoir une hauteur de 2 m.

- Pour les clôtures entourant les lots à l'intérieur de la zone :

- . Les clôtures ne sont pas recommandées.
- . A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures dont la hauteur totale est limitée à 1,20 m, doivent être constituées :
 - . soit par des haies vives,
 - . soit par des grilles ou grillages doublés de haies vives.
- . Cette hauteur est portée à 2 m uniquement pour le parcage des animaux.
- . Les éléments en béton préfabriqué non recouverts sont interdits.

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5 - Divers :

(Les exhaussements en pied de constructions ne doivent pas être supérieurs à 0,20 m par rapport au terrain naturel.

Article 1NAB12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 1NAB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les zones non aedificandi résultant des articles 6, 7, 8, et figurant au document graphique, sont interdites de déboisement, excepté pour réaliser les accès sur une largeur maximum de 3,50 m lorsqu'ils sont nécessaires.
- Les déboisements dans les lots sont interdits sauf à l'emplacement des constructions autorisées et leurs abords pour une superficie maximale calculée comme suit :
 - . 30% pour la tranche jusqu'à 1 500 m² de superficie,
 - . 20% pour la tranche jusqu'à 1 500 et 2 000 m² de superficie,
 - . 10% pour la tranche au-delà.
- En cas de destruction ou de dépérissement d'arbres destinés à être conservés, le propriétaire devra replanter le même nombre d'arbres, d'essence équivalente et dans la même zone du lot.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1NAB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. exprime le rapport entre la surface de plancher hors oeuvre nette et la surface du terrain.
- Sous réserve du respect des règles énoncées dans les articles précédents et des servitudes éventuelles qui peuvent grever le terrain, le C.O.S. ne pourra excéder 0,15.

Article 1NAB15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S. n'est pas autorisé.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1NAE

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques, qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne sauraient trouver place dans les zones d'habitat.

Les constructions ne pourront y être admises que dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble. L'ouverture à l'urbanisation ne pourra s'effectuer que lorsque le tracé routier final de la RD 903, mise à 2x2 voies, sera connu.

Elle comprend :

- Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 100 m de large de part et d'autre des limites de la RD 903, voies de type 3, dans laquelle les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral du 10 janvier 2000.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1NAE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2 - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles s'intègrent dans un plan d'aménagement d'ensemble concernant toute la zone 1NAE et que le tracé routier final de la RD 903 soit connu :

- 2.1. Les constructions à usage :
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - industriel,
 - de bureaux ou de services,
 - d'entrepôts commerciaux.
- 2.2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
- 2.3. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
- 2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont compatibles avec l'utilisation normale de la zone, soumises à déclaration et si leur activité n'est pas susceptible de polluer les nappes phréatiques.

Article 1NAE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NAE 1 et notamment les constructions à usage d'habitations.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1NAE3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - ACCÈS

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie de desserte publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée, ou bénéficier d'une servitude de passage suffisante instituée en application des articles 682 et suivants du Code Civil.

2 - Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3 - Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

4 - Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas nuire, ni à la sécurité, ni à la commodité de la circulation.

5 - Aucun accès direct à la RD 903 n'est autorisé et les accès seront regroupés pour ne former qu'une seule sortie sur la RD 996.

II - VOIRIE

Les formes, dimensions et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées à la nature et à l'importance du programme d'aménagement et avoir en particulier des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 1NAE4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT**1 - Eaux usées :**

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement excepté pour le secteur du lieu-dit "Croix Bolon" où l'assainissement autonome est autorisé dans les conditions de l'étude de zonage d'assainissement. Pour les rejets d'origine industrielle, un prétraitement pourra être exigé.

L'évacuation des eaux usées, ou traitées, dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur desdites eaux. Des systèmes de rétention ou d'évacuation des eaux de pluie (bassin, fossé enherbé par exemple) seront exigés au propriétaire ou pétitionnaire si le volume des eaux pluviales rejeté par l'opération d'urbanisation n'est pas compatible avec les capacités d'absorption du réseau existant ou du milieu naturel. Un bassin de rétention des eaux commun à la zone, peut être prévu en bas de la zone 1NAE située le long de la RD 903. Ce bassin aura un traitement paysager.

III - ÉLECTRICITÉ - TÉLÉPHONE

La mise en souterrain des lignes de télécommunications, de télédistribution et les lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements pourra être imposée.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article 1NAE5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, les terrains devront avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Aucune prescription n'est imposée pour l'implantation d'ouvrages d'intérêt général de faible emprise, si l'économie du projet le justifie.

Article 1NAE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette distance est portée à 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 903 et 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 996.

Il ne sera pas tenu compte de cette règle pour l'implantation d'ouvrages publics.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article 1NAE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être en limite séparative, à condition d'utiliser des murs coupe-feu, sinon la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à la différence de niveau entre ces deux points et doit être égale au moins à 6 mètres.

Les ouvrages d'intérêt général peuvent être édifiés en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article 1NAE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article 1NAE9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article 1NAE10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructures peuvent être exemptés de la règle de la hauteur.

Article 1NAE11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

L'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

. L'aspect des constructions à destination d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

. Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, en raison de leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

. L'orientation des façades en parallèle à la RD 903 est recommandée.

2 - Toitures :

. Sont interdits :

. Les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois,...

. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, tels qu'agglomérés de ciment, briques creuses...

. Formes de toitures :

La couverture des bâtiments doit être réalisée, soit au moyen de toitures à deux versants, soit au moyen de jeux de toitures composées entre elles et éventuellement reliées par des éléments en terrasse, soit encore au moyen de terrasses dans la mesure où elles se composent avec l'ensemble existant ou à créer.

. Matériaux de toitures :

Peuvent être interdites les toitures apparentes en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyvinylchlorure, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

3 - Clôtures :

S'il y a des clôtures, les clôtures sur voirie seront implantées à l'alignement. Elles comporteront un muret bas de 0,80 mètre de haut surmonté d'une grille métallique. Les couleurs seront de la teinte du bâtiment principal. Les haies vives sont également admises mais déconseillées.

Article 1NAE12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux routes, correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureau :
1 place par tranche de 40 m² de surface hors oeuvre nette.
- pour les hôtels et les restaurants :
1 place par chambre et 1 place par 10 m² de salle de restaurant.
- pour les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher hors oeuvre nette :
1 place par tranche de 50 m² de surface hors oeuvre nette.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Article 1NAE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Définition :

Les espaces libres sont constitués des parties du sol non recouvertes de constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts plantés d'arbres ou engazonnés), ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation et de stationnement, pièce d'eau).

2 - Obligation de conserver ou de réaliser des espaces verts et des plantations :

Les espaces verts devront représenter au moins 50% des espaces libres.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts devront être plantés d'un arbre de haute tige par 100 m² de surface.

Les parkings devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements.

Les marges de recul sur les voies de desserte et sur la RD 903 et la RD 996, doivent être aménagées en jardin d'agrément engazonné et planté. Ces marges ne doivent pas comporter de parkings ni de dépôts.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article 1NAE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Néant.

Article 1NAE15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NC

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone naturelle, à protéger en raison de la valeur agricole des terres, est affectée aux activités agricoles et horticoles, où sont autorisées les constructions qui y sont liées.

Elle comprend :

- Deux zones d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 100 m de large de part et d'autre des limites de la RD 903 et de la RN 74, voies de type 3, et à une bande de terrain de 250 m de part et d'autre de la RN 74, voie de type 2 dans lesquelles les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral du 10 janvier 2000.

- Un secteur NCc pouvant accueillir des abris pour chevaux.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article NC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2 - Sont autorisés sans condition dans l'ensemble de la zone :

- 2.1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.2. Les constructions à destination d'équipement collectif public compatibles avec l'activité agricole et horticole.

3 - Sont autorisées sous conditions :

- 3.1. Les annexes aux habitations existantes ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes si elles ne nuisent pas au fonctionnement des activités agricoles.
- 3.2. Les constructions à destination d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité agricole et implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- 3.3. La reconstruction des habitations existantes et de leurs annexes en cas de sinistre.
- 3.4. Les constructions et installations classées ou non nécessaires aux exploitations agricoles.
- 3.5. Les abris de jardin (6 m² de superficie maximale).

3.6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

3.7. Les affouillements et exhaussements du sol techniquement nécessaires à la réalisation des constructions et installations.

3.8. Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation.

3.9. Les constructions destinées à abriter les chevaux à condition qu'elles respectent le paysage et uniquement dans le secteur NCc.

Article NC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC3 - ACCÈS ET VOIRIE

I - Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

II - Voirie :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article NC4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT

1 - Eaux usées :

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire du POS. Suivant le type de sol rencontré, il sera de type:

- filtres à sable verticaux non drainés
- tranchées dans le sol naturel
- tertres d'infiltration

La possibilité de construire pourra être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par des installations individuelles mises en oeuvre, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain en raison de l'impossibilité de respecter les conditions de protection des nappes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article NC5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article NC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments ou installations doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement. Cette distance est portée à 75 m pour les habitations liées aux destinations possibles sur la zone.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article NC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives et 20 m par rapport à la limite des zones U, NA et INA pour les abris de cheveaux.

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être édifiés en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article NC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR DEUX PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

La distance des constructions sera telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

Article NC9 - EMPRISE AU SOL

Les abris de jardin auront une surface maximale de 6 m² hors oeuvre.

Article NC10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage, ouvrages techniques et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ou installations ne doit pas excéder 12 mètres.

La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure pourront être exemptés de la règle de hauteur.

Article NC11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Généralités :

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

L'aspect des constructions à destination d'activité ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Les constructions destinées à abriter les chevaux seront constituées d'une ossature bois avec matériaux de parement en bois et en pierre ou matériaux de construction s'insérant dans le paysage.

2 - Toitures :

. Formes de toitures :

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont pas autorisées.

. Matériaux de toitures :

Les matériaux de toiture recommandés sont :

- . les tuiles plates de teinte terré cuité vieillie nuancée,

- . les tuiles mécaniques vieilles ou nuancées,
- . les tuiles mécaniques rouges,
- . les bardeaux d'asphalte.

Sont interdites les toitures apparentés en tôle galvanisée, en éléments métalliques non peints, en polyester ou en polyéthylène ondulé.

Les toitures des bâtiments à destination agricole seront de teinte brun rouge ou vert.

3 - Matériaux et couleurs :

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, en raison de leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti ancien.

Abris de jardin :

Les parois sont réalisées en bois ou en matériaux recouverts d'un enduit. La peinture éventuelle sera mate et de ton neutre.

4 - Clôtures :

4.1 - A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures, dont la hauteur totale est limitée à 1,60 mètre, doivent être constituées :

- . soit par des haies vives,
- . soit par des grilles ou grillages doubles de haies vives,
- . soit par des murettes d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmontées d'éléments à claire-voie de conception simple et d'aspect agréable.

4.2 - La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie inférieure des virages peuvent faire l'objet, de la part des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Article NC12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations doivent être aménagées ou entretenues de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Toute création ou extension de construction, d'installation lorsqu'elles sont autorisées, peut être subordonnée à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation de marges de recul ou à l'établissement de clôtures, au maintien d'espaces boisés existants.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L.130-5 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols dans la zone.

Article NC15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE ND

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone ND est une zone verte, destinée à former des éléments de discontinuité entre zones constructibles ou à protéger en raison de l'intérêt du site, ou en raison des risques (anciennes carrières).

Elle comporte :

- Le secteur NDg où il existe des grottes (anciennes carrières) présentant des risques : le service compétent pour évaluer ceux-ci est la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement.
- Un espace grisé, indiqué au document graphique, site archéologique de l'ancienne carrière du Bois des Grottes dont les terrains, susceptibles de contenir des vestiges archéologiques, sont soumis aux dispositions de l'article 1er du décret n 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique que dans certaines procédures d'urbanisme.
- Une zone d'exposition au bruit correspondant à une bande de terrain de 100 m de large de part et d'autre des limites de la RD 903, voies de type 3, dans laquelle les bâtiments d'habitation à construire doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'Arrêté Préfectoral du 10 janvier 2000.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article ND1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1 - Rappels :

- 1.1. - les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.2. - l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- 1.3. - les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier,

2 - En dehors du secteur NDg, ne sont admis que les équipements collectifs publics s'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site et les reconstructions après sinistre.

Article ND2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1.

En particulier, toute construction est interdite dans le secteur NDg.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article ND3 - ACCÈS ET VOIRIE

Néant.

Article ND4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

II - ASSAINISSEMENT**1 - Eaux usées :**

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé. Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire du POS. Suivant le type de sol rencontré, il sera de type:

- filtres à sable verticaux non drainés
- tranchées dans le sol naturel
- tertres d'infiltration

La possibilité de construire pourra être refusée en raison des inconvénients d'ordre sanitaire pouvant être suscités par des installations individuelles mises en oeuvre, en raison soit de la nature, soit de la surface du terrain en raison de l'impossibilité de respecter les conditions de protection des nappes.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2 - Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement, ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article ND5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

Article ND6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les bâtiments ou installations doivent être implantés à une distance minimale de 6 mètres de l'alignement. Cette distance est portée à 75 m de la RD 903 pour les constructions liées aux destinations possibles sur la zone.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article ND7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être édifiés en limite séparative.

(Voir l'annexe pour les modalités de détermination de la marge d'isolement).

Article ND8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ OU SUR PLUSIEURS PROPRIÉTÉS LIÉES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie doivent être satisfaisantes.

Article ND9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

Article ND10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article ND11 - ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2 - Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.

Article ND12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Néant.

Article ND13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espacés boisés classés : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L.130-5 et R. 130-1 à R. 130-14 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article ND14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

Article ND15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE IV :

ANNEXES

SOMMAIRE

CHAPITRE I - ANNEXES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES	63
A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.	63
1- CONSTRUCTIONS.	
2- CARRIÈRES.	
3- CLÔTURES.	
4- COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES.	
5- DÉFRICHEMENT.	
6- DÉMOLITIONS.	
7- INSTALLATIONS CLASSÉES.	
8- INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.	
9- LOTISSEMENTS.	
10- STATIONNEMENT DES CARAVANES.	
11- TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANING.	
12- TERRAINS AFFECTÉS À L'IMPLANTATION D'HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS.	
B - LOTISSEMENT.	71
1- MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS D'UN LOTISSEMENT AVEC LE P.O.S.	
2- CONDITIONS DE MAINTIEN D'UN RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT DE + DE 10 ANS.	
3- MAJORITÉ DE CO-LOTIS - DÉFINITION.	
C - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LES DEMANDES D'AUTORISATION DE TRAVAUX, CONSTRUCTIONS.	72
1- SURSIS À STATUER - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.	
2- REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.	
D - ARTICLES DU RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC APPLICABLES EN PRÉSENCE D'UN POS RENDU PUBLIC OU APPROUVÉ.	74
E - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES NOTAMMENT SUR LA COMMUNE.	75
CHAPITRE II - ANNEXES AU RÈGLEMENT DE ZONE - MODALITÉS D'APPLICATION.	77
ARTICLES 6, ARTICLES 7, ARTICLES 9.	
ARTICLES 14.	
CHAPITRE III - ANNEXES AU RÈGLEMENT DE ZONES : DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES.	78
1- DÉFINITIONS DIVERSES.	
2- PARTICIPATIONS À LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES À L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL.	
3- ÉQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.	
4- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.	
5- ESPACES BOISÉS CLASSÉS.	

CHAPITRE I

ANNEXES AUX DISPOSITIONS GÉNÉRALES

A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

1 - CONSTRUCTIONS.

(réf. : L. 421-1 et suivants, L. 422-1 et suivants, L. 423-1 et suivants, R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

a - Permis de construire.

Est notamment soumis à permis de construire la construction de tous bâtiments neufs, quelle que soit leur affectation : habitation, bureau, équipement collectif, commerce, artisanat, service, construction à usage hôtelier, industriel, agricole, de stationnement, d'entrepôts commerciaux...

b - Déclaration.

Sont notamment exemptés du permis de construire, mais soumis à déclaration préalable les ouvrages ou travaux suivants :

- Les travaux de ravalement,
- Les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation,
- Les outillages nécessaires au fonctionnement de services publics et situés dans les ports ou les aérodrômes ou sur le domaine public ferroviaire,
- Les ouvrages techniques nécessaires au maintien de la sécurité de la circulation maritime, fluviale, ferroviaire, routière ou aérienne,
- En ce qui concerne les activités de télécommunications autorisées en vertu de l'article L. 33-1 du code des postes et télécommunications et le service public de télédiffusion :
 - . les ouvrages techniques dont la surface hors oeuvre brute ne dépasse pas 100 m²,
 - . les poteaux et pylônes de plus de 12 mètres au-dessus du sol et les installations qu'ils supportent,
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution du gaz, les postes de sectionnement, de coupure, de détente et de livraison,
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, les ouvrages et accessoires des lignes dont la tension est inférieure à 63 kilovolts et dont la longueur ne dépasse pas 1 kilomètre, ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- En ce qui concerne les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement, les ouvrages techniques dont la surface au sol est inférieure à 20 m² et la hauteur inférieure à 3 mètres,
- Les classes démontables mises à la disposition des écoles ou des établissements d'enseignement pour pallier les insuffisances temporaires d'accueil, d'une surface hors oeuvre brute maximale de 150 m², sous réserve que la surface totale des bâtiments de ce type n'excède pas 500 m² sur le même terrain,
- Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R. 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 m² de surface hors oeuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de superficie égale ou inférieure,
- Les piscines non couvertes,

- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 mètre sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors oeuvre brute n'excède pas 2 000 m² sur un même terrain,
- Les constructions ou travaux non prévus aux alinéas ci-dessus, n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - . qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - . ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m².

Cependant, lorsque les travaux mentionnés ci-dessus sont réalisés sur des Immeubles Inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques, ils sont soumis à permis de construire.

c - Exemption du permis de construire.

Sont notamment exemptés du permis de construire et non soumis à déclaration préalable les ouvrages ou travaux suivants :

- Lorsqu'ils sont souterrains, les ouvrages ou installations de stockage de gaz ou fluides et les canalisations, lignes ou câbles,
- Les ouvrages d'infrastructure des voies de communication ferroviaires, fluviales, routières ou piétonnières, publiques ou privées, ainsi que les ouvrages d'infrastructure portuaire ou aéroportuaire,
- Les installations temporaires implantées sur les chantiers et directement nécessaires à la conduite des travaux ainsi que les installations temporaires liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction,
- Les modèles de construction implantés temporairement dans le cadre de foires-expositions et pendant leur durée,
- Le mobilier urbain implanté sur le domaine public,
- Les statues, monuments et oeuvres d'art, lorsqu'ils ont une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol et moins de 40 m³ de volume,
- Les terrasses dont la hauteur au-dessus du sol n'excède pas 0,60 mètre,
- Les poteaux, pylônes, candélabres ou éoliennes d'une hauteur inférieure ou égale à 12 mètres au-dessus du sol, ainsi que les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques dont aucune dimension n'excède 4 mètres et, dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur, lorsque aucune dimension de ce dernier n'excède un mètre,
- Sans préjudice du régime propre aux clôtures, les murs d'une hauteur inférieure à 2 mètres,
- Les ouvrages non prévus aux alinéas ci-dessus dont la surface au sol est inférieure à 2 m² et dont la hauteur ne dépasse pas 1,50 mètre au-dessus du sol,
- L'installation des dispositifs ayant la qualification de publicité, d'enseigne ou de préenseigne, au sens de la loi n° 79-1150 du 29 décembre 1979.

2 - CARRIERES.

(réf. : Article 106 du Code Minier, Décret n° 79-1108 du 20 décembre 1979).

L'ouverture de carrières nécessite, suivant la superficie à exploiter, une **déclaration** ou une **autorisation**.

3 - CLOTURES.

(réf. : Article L. 441-1 et suivants, R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Dans les communes dotées d'un P.O.S. opposable aux tiers, une **déclaration** préalable est nécessaire pour l'édification des clôtures, sauf pour celles habituellement liées à l'activité agricole ou forestière et à la protection des chantiers.

4 - COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES.

(réf. : Articles L. 130 et suivants, R. 130 et suivants du Code de l'Urbanisme)

a - Préambule - définition.

Coupe : Opération régulière d'entretien.

Abattage : Caractère accidentel.

Défrichement : Destruction de l'espace boisé pour disparition de la destination forestière.

Espace boisé classé : bois, forêts, parcs, soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations, qui font l'objet d'une mesure de classement prise par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S. approuvé ou rendu public et exécutoire).

Bois et forêt (réf. : Article 162 du Code Forestier) :

Ne sont pas considérés comme bois et forêts :

- les jeunes bois pendant 20 ans après leurs semis et plantation (sauf réalisés sur décision ministérielle ou avis contraire de la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt ou financés par les Caisses du Crédit Agricole),
- parcs et jardins clos attenants à une habitation principale d'une superficie inférieure à 10 ha,
- bois de superficie inférieure à 4 ha ne faisant pas partie d'un autre bois ou n'étant pas situé au sommet ou sur la pente d'une montagne ou ne provenant pas de reboisements financés par le Crédit Agricole.

b - Autorisation pour coupe et abattage d'arbres.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un P.O.S. a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, l'autorisation n'est pas requise :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 111-1 du Code forestier,
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code forestier,
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Dans les communes où un P.O.S. a été prescrit, la recevabilité de toutes demandes d'occuper ou d'utiliser le sol impliquant des coupes et abattages d'arbres est subordonnée à la production de l'autorisation y afférente.

Le sursis à statuer peut être appliqué à l'égard des coupes et abattages d'arbres.

c - Dispositions spécifiques applicables aux espaces boisés classés à conserver dans les P.O.S. opposables aux tiers.

Ce classement a pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre l'état boisé,
- de rendre toute demande de défrichement irrecevable.
- de maintenir le régime d'autorisation de coupe et abattage.

Il interdit :

- les constructions, à l'exception de celles nécessaires à l'affectation forestière et à la protection de l'incendie, ainsi que les installations légères liées à la fréquentation du public,
- les lotissements,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les carrières.

5 - DÉFRICHEMENT.

(réf. : L. 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, L. 311.1 et L. 311.2, R. 311.1 à R. 311.9 du Code Forestier)

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés à conserver.

Particularités des espaces boisés (réf. : L.130-2)

L'État, les Départements ou Communes peuvent :

- offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement le terrain classé si la dernière acquisition à titre onéreux dont il a fait l'objet, n'a pas date certaine depuis 5 ans au moins,
- autoriser le propriétaire à construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet, a date certaine depuis cinq ans au moins.

6 - DÉMOLITIONS.

(réf. : L. 430.1 et suivants, R. 430.1 et suivants)

L'acte réglementaire est le **permis de démolir**.

a - Définition des travaux de démolition.

Sont considérés comme travaux de démolition :

- ceux qui entraînent la disparition totale ou partielle du bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros oeuvre,
- par assimilation, les travaux qui rendent l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, de parquets, d'éléments d'équipement).

b - Champ d'application.

- communes de 10 000 habitants et plus,
- secteurs sauvegardés,
- immeubles classés, sites classés,
- zone de visibilité des monuments historiques et des sites,
- immeubles inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques,
- zones de protection du patrimoine architectural et urbain,
- zones délimitées par un P.O.S. rendu public ou approuvé,
- périmètres sensibles.

c - Exemption.

La procédure du permis de démolir est écartée lorsque la démolition est obligatoire, en vertu d'une réglementation administrative ou d'une décision de justice devenue définitive (L. 430-3) ou inéluctable (R. 430-6) :

- . bâtiment menaçant ruine (L. 511-1 à L. 511-3 du Code de la Construction et de l'Habitation),
- . immeuble insalubre (L. 28 du Code de la Santé Publique),
- . démolitions imposées par l'autorité compétente dans les secteurs du P.O.S. où la délivrance du permis de construire est subordonnée à démolition (L. 123-1 10° du Code de l'Urbanisme),
- . démolitions prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé,
- . démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution des plans d'alignement approuvés sous le régime de l'ordonnance n° 59-115 du 07 janvier 1959.

Dans les communes où un P.O.S. a été approuvé, la décision (permis de démolir) est délivrée au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État selon les cas (L. 421-2-1 à L. 421-2-8 du Code de l'Urbanisme). Celle-ci ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État.

7 - INSTALLATIONS CLASSÉES.

(réf. : Loi du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement)

Les installations classées sont soumises à **déclaration ou autorisation** selon les cas.

8 - INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS.

(réf. : L. 442-1, R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les installations et travaux divers nécessitent une **autorisation** préalable lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois.

Il s'agit :

- . Des parcs d'attractions, des aires de jeux et de sports ouverts au public tels que :
 - parcs publics, foires et installations foraines établis pour une durée supérieure à 3 mois,
 - hippodromes, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, pistes de planches à roulettes, circuits automobiles, pistes de karting,
 - golfs...,
 - base de plein air et de loisirs.

Pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrage soumis au permis de construire.

- . Des aires de stationnement ouvertes au public (concerne les parkings publics ou privés).
- . Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités.
Cela concerne notamment :
 - les véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
 - les aires de stockage de véhicules pour autant qu'elles ne sont pas soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement,
 - les aires d'exposition ou de vente des caravanes,
 - les aires de garage de bateaux.
- . Les terrains affectés au garage collectif de caravanes (dispositions applicables sur tout le territoire national).
Le garage est différent du stationnement puisqu'il exclut la résidence.
Le garage des caravanes peut être assuré :
 - dans les terrains de camping et de caravanning,

- dans les terrains affectés au garage collectif des caravanes soumis à autorisation (R. 442-1 et suivants),
- librement dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
- sur les aires de stationnement ouvertes au public et dans les dépôts de véhicules (soumis à la réglementation relative aux installations et travaux divers, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 véhicules).

Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 m.

9 - LOTISSEMENTS.

(réf. : L. 315-1 et suivants, R. 315-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Qu'ils soient à usage d'habitation ou d'activités les lotissements sont soumis à l'autorisation de lotir.

a - Définition du lotissement (extrait de l'article R. 315-1 du Code de l'Urbanisme).

Constitue un lotissement toute division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet, ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété : mutations à titre gratuit ou onéreux, partages, locations.

Est soumis à l'autorisation de lotir l'opération de remembrement menée par une association foncière urbaine libre lorsque le plan de remembrement délimite plus de deux lots.

b - Exemption.

Sont exemptés de l'autorisation de lotir :

- les partages successoraux ayant pour effet de diviser une propriété en quatre lots au plus,
- les terrains supportant des bâtiments qui, achevés depuis plus de dix ans, ne sont pas destinés à être démolis avant dix ans ou dont l'affectation n'est pas destinée à être modifiée avant dix ans,
- les parties de terrains détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë,
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable avant ou après déclaration d'utilité publique,
- les terrains réservés par un P.O.S. acquis par les collectivités publiques,
- les apports et cessions gratuits (L. 332-6-1 - 2° e et L. 332-10).

c - Ne constituent pas des lotissements.

- les divisions dans le cadre d'une opération de remembrement par association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office ou en application du Code Rural (article 19-1),
- les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur des zones à urbaniser en priorité, des zones d'aménagement concerté, des périmètres de rénovation urbaine, des zones de restauration immobilière, des zones de résorption de l'habitat insalubre,
- les divisions de terrains en propriété ou en jouissance constituant l'assiette d'un immeuble à construire,
- les divisions en vue de réaliser des opérations ayant déjà obtenu une autorisation de lotir ou un permis de construire pour un groupe d'habitations ou pour plusieurs logements.

10 - STATIONNEMENT DES CARAVANES.

(réf. : L. 443-1, R. 443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme)

a - Définition de la caravane.

Est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité qui conserve en permanence des moyens de mobilité :

- roues munies de bandages pneumatiques,
- moyens de remorquage,
- présence de dispositifs réglementaires de freinage et de signalisation,

lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

b - Caravanes isolées.

Hors terrain aménagé, le stationnement pendant plus de trois mois par an consécutifs ou non (ou trois mois continus dans le cas où la caravane constitue l'habitat permanent) des caravanes (isolées) est soumis à autorisation.

Il peut être interdit :

- en dehors des terrains aménagés, par arrêté du Maire dans les communes à P.O.S. approuvé (à l'exclusion dans certaines zones des périmètres d'opération d'intérêt national, à la demande du conseil municipal, après avis de la commission départementale d'action touristique),
- lorsqu'il n'y a pas de terrain aménagé sur le territoire de la commune, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Cette réglementation n'est opposable aux usagers que si les mesures de signalisation ont été effectivement prises.

c - Zones interdites au stationnement des caravanes.

- Sites classés et proposés pour le classement, réserves naturelles, abords des monuments historiques, zones A des surfaces submersibles.
- Sites inscrits, zones sensibles et pittoresques : interdiction du stationnement dans tous les emplacements où il porterait atteinte au paysage.
- Zones de protection du patrimoine architectural et urbain.
- Zones d'écologie fragiles et forêts : interdiction du stationnement des caravanes dans les secteurs où il entraînerait une dégradation irréversible du milieu (dunes, littoral, zones refuges pour les espaces menacés de la flore et de la faune).
- Dans un rayon de 200 m des points d'eau captée pour la consommation, sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène.

11 - TERRAINS DE CAMPING ET DE CARAVANING.

(réf. : R. 443-7 à R. 443-16 du Code de l'Urbanisme)

a - Définition.

Le camping est l'utilisation temporaire d'un abri transportable et léger dénommé «tente», établi de façon provisoire, généralement sur le domaine d'autrui.

Le caravanage est le fait d'utiliser une caravane comme moyen de déplacement et de séjour touristique.

La pratique du camping ou du caravanage peut se faire :

- soit de façon isolée, hors des terrains destinés aux campeurs ou aux caravanes et hors de l'emprise des routes et voies publiques (art. R. 443-6 et suivants du Code de l'Urbanisme).
- soit en utilisant les terrains destinés à recevoir à titre habituel des tentes ou des caravanes qui sont de deux sortes :
 - des terrains de petite capacité d'accueil soumis à une simple déclaration auprès du maire (terrains ne recevant pas plus de vingt campeurs sous tentes ou de six tentes ou caravanes - art. R. 443-6-4 du Code de l'Urbanisme),
 - des terrains ayant une plus grande capacité d'accueil, qui doivent être aménagés selon des normes et faire l'objet d'une autorisation préalable. Un arrêté de classement détermine le mode d'exploitation autorisé.

b - Zones interdites à la création de terrain de camping et de caravaning.

Voir : caravanes isolées, zones interdites au stationnement isolé des caravanes.

12 - TERRAINS AFFECTÉS À L'IMPLANTATION D'HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS.

(réf. : R. 444-1 à R. 444-4 du Code de l'Urbanisme)

Elles sont soumises à **déclaration** si la SHON de l'habitation légère de loisirs est < à 35 m², et à **autorisation** si elle est > 35 m².

a - Définition.

Ce sont des constructions à usage non professionnel, démontables ou transportables, constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

b - Implantation.

- Dans les terrains de camping et de caravanage autorisés à condition que le nombre des habitations légères soit inférieur à 35% ou à 20% du nombre d'emplacements.
- Dans les terrains spécialement affectés à cet usage (le terrain doit faire l'objet d'une autorisation d'aménager - cf. articles R. 443-7 et R. 443-8 du Code de l'Urbanisme).
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger et dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées, quel que soit le nombre des habitations légères.

B - LOTISSEMENT.

1 - MISE EN CONCORDANCE DES DOCUMENTS D'UN LOTISSEMENT AVEC LE P.O.S.

(réf. : L. 315-2-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Lorsque l'approbation d'un P.O.S. aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, l'autorité compétente peut modifier tout ou partie des documents, pour les mettre en concordance avec le P.O.S.

La décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

Lorsque le P.O.S. n'est pas encore approuvé, l'enquête publique afférente au projet de modification visé au premier alinéa du présent article peut être effectuée en même temps que l'enquête publique sur ledit plan.

Dans le cas où le lotissement a été créé depuis plus de vingt ans et comporte au moins cinquante lots, l'enquête publique prévue au deuxième alinéa du présent article fait l'objet d'une décision de l'autorité compétente affichée en mairie et à l'intérieur du lotissement et publiée dans au moins 2 journaux locaux.

Dans tous les autres cas, notification de l'ouverture de l'enquête publique est adressée par lettre recommandée à chacun des propriétaires des lots, selon les règles en vigueur en matière d'expropriation.

Dans le cas où le lotissement a été autorisé postérieurement à la date d'entrée en vigueur du décret prévu à l'article L. 315-1 (décret n° 77860 du 26 juillet 1977) le règlement du lotissement, s'il en a été établi un, peut, après la vente du dernier lot ou cinq ans après autorisation de lotir, être incorporé au P.O.S. rendu public ou approuvé par décision de l'autorité compétente prise sur la demande ou après avis du conseil municipal de la commune. Le régime juridique des P.O.S. est applicable aux dispositions ainsi incorporées.

2 - CONDITIONS DE MAINTIEN D'UN REGLEMENT DE LOTISSEMENT DE PLUS DE 10 ANS.

(réf. : L. 315-2 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un P.O.S. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports de co-lotis entre eux contenus dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes en vigueur.

3 - MAJORITÉ DE CO-LOTIS - DÉFINITION.

(réf. : L.315-3 du Code de l'Urbanisme)

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de ladite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

C - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE CONCERNANT LES DEMANDES D'AUTORISATION DE TRAVAUX, CONSTRUCTIONS.

1 - SURSIS A STATUER - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

Article L. 111-9

L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L. 111-8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

Article L. 111-10

Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 111-8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'État dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L. 123-5

Lorsque l'établissement d'un plan d'occupation des sols est prescrit, ou lorsque la révision d'un plan approuvé a été ordonnée, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 111-8, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

L'acte par lequel est prescrit l'établissement d'un plan d'occupation des sols ou l'acte par lequel est ordonnée la révision d'un plan d'occupation des sols approuvé fait l'objet d'une publicité dans les conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 125-1.

Le plan rendu public est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Lorsqu'un plan a été rendu public avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément.

Si l'approbation du plan n'intervient pas dans un délai de trois ans à compter du jour où le plan a été rendu public, celui-ci cesse d'être opposable aux tiers.

Article L. 123-7

L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations intéressant les périmètres définis à l'article précédent. Le sursis à statuer ne peut excéder deux ans.

2 - REFUS DE PERMIS DE CONSTRUIRE - DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE.

Article L. 421-4

Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

**D - ARTICLES DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME D'ORDRE PUBLIC
APPLICABLES EN PRESENCE D'UN P.O.S. RENDU PUBLIC OU APPROUVE.**

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111.3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
- b) à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

E - ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME APPLICABLES NOTAMMENT SUR LA COMMUNE

Article L. 111-1-4

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L. 123-1 (extrait)

Les P.O.S. peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Ainsi, conformément aux articles L. 410-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans de tels secteurs, le permis de démolir est soumis à autorisation préalable.

Article R. 123-19

Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques, à titre d'information :

1° Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L. 313-4 ;
- b) Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de ladite loi, et les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 e) à l'intérieur desquelles la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- c) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- d) Le plan des zones à risque d'exposition au plomb défini en application de l'article L. 32-5 du code de la santé publique ;
- e) Les périmètres de rénovation urbaine délimités en application de l'article R. 312-1 avant la publication de la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement ;
- f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L. 38 ou de l'article L. 42 du code de la santé publique ;
- g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;

- h) Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L. 126-1 du code rural ;
- i) Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1^{er} du code minier ;
- j) Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
- k) Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
- l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
- m) Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
- n) Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres qui sont affectés par le bruit, et dans lesquels existent des prescriptions d'isolement acoustique, déterminés en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

2° Les zones d'aménagement concerté.

CHAPITRE II

ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES :

MODALITES D'APPLICATION

ARTICLES 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour l'application des règles édictées aux articles 6 ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps,...),
- . lucarnes intéressant au plus de 10% de la longueur de façade,
- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de la façade.

Toutefois, en cas d'implantation à l'alignement, les saillies visées ci-dessus doivent respecter les règlements de voirie.

ARTICLES 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Pour l'application des règles édictées aux articles 7 ne sont pas prises en compte les parties de construction énumérées ci-dessous :

- . pignons,
- . cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, ...),
- . toute saillie inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au mur de façade.

ARTICLES 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée orthogonalement au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre ne sont pas pris en compte dans le calcul). En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLES 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Les modalités de calcul du COS sont fixées par les articles R. 123-22 et R. 122-2 du Code de l'Urbanisme rappelés en fin de chapitre 3.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, le COS est calculé sur l'ensemble de l'opération.

CHAPITRE III

ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES :

DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

1 - DÉFINITIONS DIVERSES.

a - Alignement.

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

b - Equipements collectifs

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. On distingue les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol : voiries et stationnements, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés...) et les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif : administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs...). Un équipement "collectif" n'est pas forcément public.

c - Façade de parcelle.

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

d - Groupe d'habitation.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

e - Marge d'isolement.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

f - Marge de reculement.

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

g - Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

h - Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

i - Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

j - Unité foncière.

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.

2 - PARTICIPATIONS A LA RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS EXIGIBLES A L'OCCASION DE LA DÉLIVRANCE D'AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE OU D'UTILISER LE SOL.

Article L. 332-6

Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :

- 1° - Le versement de la taxe locale d'équipement prévue à l'article 1585 A du code général des impôts ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9,
- 2° - Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9,
- 3° - La réalisation des équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15.

Article L. 332-6-1

Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévues au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :

- 1° a) La participation pour dépassement du coefficient d'occupation des sols prévue à l'article L. 332-1 ;
 - b) Le versement pour dépassement du plafond légal de densité prévu à l'article L. 112-2 ;
 - c) La taxe départementale des espaces naturels sensibles prévue à l'article L. 142-2 ;
 - d) La taxe pour le financement des dépenses des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement prévue à l'article 1599 B du code général des impôts ;
 - e) La taxe spéciale d'équipement prévue à l'article 1599-0 B du code général des impôts ;
- 2° a) La participation pour raccordement à l'égout prévue à l'article L. 35-4 du code de la santé publique ;
 - b) La participation destinée à la réalisation de parcs publics de stationnement prévue au troisième alinéa de l'article L. 421-3 ;
 - c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;
 - d) La participation demandée pour la réalisation des équipements des services publics industriels ou commerciaux concédés, affermés ou exploités en régie rendus nécessaires par la réalisation de l'opération. Lorsque la capacité de ces équipements excède les besoins de l'opération, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à sa charge ;
 - e) Les cessions gratuites de terrains destinés à être affectés à certains usages publics qui, dans la limite de 10 % de la superficie du terrain auquel s'applique la demande, peuvent être exigées des bénéficiaires d'autorisations portant sur la création de nouveaux bâtiments ou de nouvelles surfaces construites.

Article L. 332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le

montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

Article L. 332-9

Dans les secteurs de la commune où un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé par le conseil municipal, il peut être mis à la charge des constructeurs tout ou partie du coût des équipements publics réalisés pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le secteur concerné. Lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, seule la fraction du coût proportionnelle à ces besoins peut être mise à la charge des constructeurs. Lorsqu'un équipement doit être réalisé pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans plusieurs opérations successives devant faire l'objet de zones d'aménagement concerté ou de programmes d'aménagement d'ensemble, la répartition du coût de ces équipements entre différentes opérations peut être prévue dès la première, à l'initiative de l'autorité publique qui approuve l'opération.

Dans les communes où la taxe locale d'équipement est instituée, les constructions édifiées dans ces secteurs sont exclues du champ d'application de la taxe.

Le conseil municipal détermine le secteur d'aménagement, la nature, le coût et le délai prévus pour la réalisation du programme d'équipements publics. Il fixe, en outre, la part des dépenses de réalisation de ce programme qui est à la charge des constructeurs, ainsi que les critères de répartition de celle-ci entre les différentes catégories de constructions. Sa délibération fait l'objet d'un affichage en mairie. Une copie de cette délibération est jointe à toute délivrance de certificat d'urbanisme.

Sont exonérées de la participation prévue au présent article, les constructions édifiées dans une zone d'aménagement concerté lorsque leur terrain d'assiette a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone ou d'une convention par laquelle le propriétaire du terrain s'engage à participer à la réalisation de ladite zone.

3 - EQUIPEMENTS PROPRES DONT LA RÉALISATION PEUT ÊTRE EXIGÉE DES BÉNÉFICIAIRES D'AUTORISATION D'OCCUPER OU D'UTILISER LE SOL.

Article L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrent pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.

4 - EMBLEMENTS RÉSERVÉS.

Article L. 123.9

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé.

Toutefois, la date de référence prévue à l'article L. 13-15 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public, approuvant, révisant ou modifiant le plan d'occupation des sols et délimitant la zone dans laquelle est situé l'emplacement réservé.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un plan d'occupation des sols peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 12-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux terrains réservés par un plan d'occupation des sols et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

Article R. 123.32

Sous réserve des dispositions de l'article L. 423-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un plan d'occupation des sols.

La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L. 123-9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L. 123-9.

Le maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve.

La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L. 123-9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de se faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi elles seront déchuës de tout droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L. 123-9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol. Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale est compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le maire transmet la mise en demeure au président de l'établissement public aux fins de mise à jour du plan d'occupation des sols.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du plan d'occupation des sols, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire.

COMMUNE DE
A S N I E R E S - L E S - D I J O N

PLAN LOCAL d'URBANISME
à contenu de POS

2. ANNEXE DU REGLEMENT

Page 83 (liste des emplacements réservés)

P i è c e n ° 2

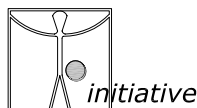
Approuvé par délibération du Conseil Municipal :

le 18. 10. 1979

REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

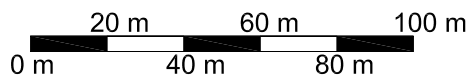
Modification N°1 :	le 28. 01. 83
D.U.P :	le 12. 04. 85
D.U.P :	le 21. 10. 91
Révision générale 1 :	le 06. 02. 96
Modification N°2 :	le 22. 04. 97
Révision générale 2 :	le 27. 02. 01
Modification N°3 :	le 28. 05. 02
Révision simplifiée N°1 :	le 08 . 12. 08

INITIATIVE Aménagement et Développement



Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr

Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.29 - Fax : 03.81.82.87.04
initiativead25@9business.fr



Plan cadastral actualisé le : 29 janvier 2008

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Les emplacements réservés destinés à des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts sont réservés par le POS au bénéfice de :

l'État,
le Département,
la Commune.

N° d'opération	Destination de l'emplacement réservé	N° de la parcelle ou de la partie de la parcelle	Surface approximative	Bénéficiaire
1	Elargissement de voirie (RD104)		3 600 m2	Département
2	Aménagement de carrefour RD 104 et rue du Bois des Grottes.	pour partie : 1 - 220	900 m2	Commune
3	Elargissement d'une voie communale (voie n°11 d'Asnières)		1 230 m2	Commune
4	Elargissement d'une voie communale (voie n°3 d'Asnières)		1490 m2	Commune
5	Elargissement d'une voie communale (Sentier des croix)		480 m2	Commune
6	Elargissement d'une voie communale (chemin n°11)		3 200 m2	Commune
7	Elargissement d'une voie communale (rue Bois de St-Jean)		200 m2	Commune
8	Création de voirie	112 -113 et 182 pour partie	550 m2	Commune
9	Elargissement de la RN 74		1 570 m2	État
10	Création d'un espace vert	82 pour partie	8 800 m2	Commune
11	Mise à 2X2 voies et création d'échangeur (RD 903)		9,8 ha	Département
12	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales	225 pour partie	3 300 m2	Commune
13	Emprise du projet branche Ouest de la LGV Rhin-Rhône		10,4 ha	Réseau Ferré de France

6 - ESPACES BOISES CLASSES.

Article L. 130-1

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi n° 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un plan d'occupation des sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L. 421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

Article R. 130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été rendu public ainsi que dans les espaces boisés classés.

Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise :

- 1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- 2° Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre I^{er} de la première partie du code forestier ;
- 3° Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du code forestier ;
- 4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du commissaire de la République pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L. 130-1 (5° alinéa).

Article R. 130-2

La demande d'autorisation, établie conformément au modèle national fixé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme est, ainsi que le dossier qui l'accompagne, présentée en 4 exemplaires par le propriétaire du terrain ou par une personne morale ayant qualité pour bénéficier soit de l'expropriation dudit terrain pour cause d'utilité publique, soit des servitudes prévues à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie.

Cette demande peut concerner un abattage, une coupe ou plusieurs coupes échelonnées, le cas échéant, sur plusieurs années. Elle doit préciser la situation, la nature et la quotité de chaque coupe ou abattage ainsi que l'année de son exécution et les éventuels travaux de plantations que le propriétaire s'engage à exécuter.

Tous les exemplaires de la demande et du dossier sont adressés par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune où sont envisagés les coupes ou abattages, ou déposés contre décharge à la mairie.

Les exemplaires de la demande et du dossier font l'objet des transmissions prévues à l'article L. 421-2-3.

Au cas où la demande est présentée par les personnes morales mentionnées au 1^{er} alinéa, l'autorité compétente pour statuer adresse au propriétaire une copie de cette demande par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal.

Dans les quinze jours qui suivent le dépôt de la demande et pendant la durée d'instruction de celle-ci, le maire procède à l'affichage en mairie d'un avis de dépôt de la demande comprenant les mentions suivantes : nom du demandeur, numéro et date d'enregistrement de la demande, adresse et superficie du terrain, nature et quotité de chaque coupe et abattage.